

Cass., civ. sez. II, del 9 febbraio 2016, n. 2571

3. Col terzo ed ultimo motivo di ricorso il M. denuncia ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 cpc la violazione degli artt.112, 115 e 116 cpc nonché l'omessa, contraddittoria o insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia. Omesso esame di documenti decisivi. Contesta la natura condominiale del sottotetto affermata dalla Corte d'Appello; richiama la struttura a camera d'aria del locale e ripropone il tema della servitù estinta per non uso ventennale da parte del Condominio che, a suo tempo l'aveva acquistata ai sensi dell'art. 1062 cc. Reputa illogico che un fabbricato risalente al diciottesimo secolo potesse prevedere spazio per la collocazione di impianti di acqua condominiali, considerata la proprietà in capo ad un unico proprietario. Tali circostanze, ad avviso del ricorrente, se esaminate alla Corte d'Appello, avrebbero, comportato una pronuncia sull'effettiva esistenza di una servitù d'uso della porzione di sottotetto da parte del condominio, ormai estintasi.

Ancora, il ricorrente considera irrilevante la collocazione nel soffitto del pianerottolo della botola di accesso e la mancanza di collegamento diretto del sottotetto con gli appartamenti all'ultimo piano e rimprovera alla Corte d'Appello di non avere considerato la documentazione depositata nel giudizio di appello, trascurando altresì le tabelle millesimali che, ad avviso del ricorrente, rappresentano una evidente manifestazione consapevolezza da parte del Condominio della appartenenza del sottotetto ai proprietari dell'ultimo piano (avendo valore di negozio di accertamento ricognitivo).

Questi motivi - che per il comune riferimento alla natura del sottotetto si prestano ad esame unitario - sono infondati.

Partendo dalla critica alla ritenuta illegittimità della apertura dei lucernari, trattasi di censura inammissibile per come prospettata perché avrebbe dovuto essere posta sotto il profilo del vizio di ultrapetizione (112 cpc in relazione all'art. 360 n. 4 cpc): infatti, sussiste violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (applicabile anche al giudizio d'appello) e quindi vizio d'ultrapetizione, quando, proposte due o più domande, l'una in via principale e l'altra in via subordinata e gradata, il giudice accolga la richiesta principale e pronunci anche su quella subordinata (v. Sez. 3, Sentenza n. 5954 del 18/03/2005 Rv. 580844; v., altresì Sez. 2, Sentenza n. 16187 del 2003, in motivazione).

Nel caso di specie, è vero (v. narrativa della sentenza impugnata) che gli attori avevano chiesto l'eliminazione dei lucernari solo in subordine, e cioè in caso di ritenuta proprietà esclusiva del tetto, e che una pronuncia non intervenuta, essendo stata invece accolta la domanda principale di uso illegittimo del bene comune ex art. 1102 cc. E' però altrettanto vero la doglianza è stata prospettata unicamente sotto il profilo della violazione di legge e del vizio di motivazione e dunque non coglie nel segno.

Le altre censure sono infondate.

Sull'esatto contenuto della sentenza impugnata (declaratoria di illiceità della condotta del condomino per violazione del principio di cui all'art. 1102 cc e non già pronuncia di natura

possessoria) già si è detto nella trattazione del precedente motivo, e pertanto è inutile ripetere considerazioni già espresse, rilevandosi qui solo la superfluità di tutte le considerazioni che il ricorrente muove sulle condizioni dell'azione possessoria.

Sulla qualificazione (operata dalla Corte d'Appello) della domanda come azione a tutela dei beni comuni è appena il caso di aggiungere che, per giurisprudenza costante, l'interpretazione della domanda giudiziale costituisce operazione riservata al giudice del merito, il cui giudizio, risolvendosi in un accertamento di fatto, non è censurabile in sede di legittimità quando sia motivato in maniera congrua ed adeguata, avendo riguardo all'intero contesto dell'atto, senza che ne risulti alterato il senso letterale e tenendo conto della sua formulazione letterale nonché del contenuto sostanziale, in relazione alle finalità che la parte intende perseguire, senza essere condizionato al riguardo dalla formula adottata dalla parte stessa (Sez. 3, Sentenza n. 14751 del 26/06/2007 Rv. 597467; Sez. L, Sentenza n. 5491 del 14/03/2006 Rv. 590044): Ebbene, nel caso che ci occupa la Corte d'Appello ha motivato del tutto congruamente laddove ha considerato che il M aveva con le opere eseguite alterato la destinazione della cosa comune e impedito agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

Tipicamente fattuali - e come tali non proponibili in questa sede - si rivelano le censure tendenti ad una alternativa ricostruzione della natura giuridica del sottotetto che, invece, il giudice di appello ha valutato compiutamente escludendo la tesi della servitù estintasi per non uso ventennale e pervenendo invece alla conclusione della condominialità del bene, desunta da una serie di elementi di fatto riguardanti le caratteristiche strutturali e funzionali dello stesso, (particolari modalità di accesso tramite una botola a soffitto posta sul pianerottolo dell'ultimo piano e non anche dalla proprietà M.; precedente destinazione al deposito di cassoni di acqua a servizio del condominio v. pagg. 10 e 11).

La decisione appare non solo priva di vizi logici, ma anche giuridicamente corretta, perché in linea col principio, più volte affermato da questa Corte, secondo cui la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (v. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 17249 del 12/08/2011 Rv. 619027; Sez. 2, Sentenza n. 18091 del 19/12/2002 Rv. 559309; Sez. 2, Sentenza n. 8968 del 20/06/2002 (Rv. 555189).

Il ricorso però non precisa, contravvenendo all'onere di specificità dei motivi, da dove ricava l'impraticabilità del solaio e l'irrisorietà dell'altezza del vano di cui fa cenno a pagg. 25 e 26, occorrendo l'indicazione delle dimensioni e, in particolare, dell'altezza riscontrata, nonché della fonte del proprio convincimento sulla "struttura a camera d'aria", non bastando il mero rinvio a documenti semplicemente numerati e depositati (pagg. 25 e 26) ma non individuati esattamente nel loro contenuto, oppure il mero riferimento "alla documentazione catastale"

oppure "alla natura dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal P." (pag. 28). Parimenti è privo di specificità il richiamo generico alle tabelle millesimali, senza la allegazione delle stesse (per la parte di stretto interesse) o quanto meno una sintetica riproduzione del contenuto (sempre per la parte di interesse).

Comunque, secondo la giurisprudenza di questa Corte, l'eventuale inclusione di un bene nelle tabelle millesimali non è determinante ai fini della prova della proprietà esclusiva (v. Sez. 2, Sentenza n. 17928 del 23/08/2007 Rv. 599366; Sez. 2, Sentenza n. 5633 del 18/04/2002 (Rv. 553833)).

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.